

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0110-O**

**Quito, D.M., 06 de mayo de 2020**

**Asunto:** Informe legal, factibilidad de partición. Ref. Exp. 434. Exp- PM 2020-1287

Señora Abogada  
Damaris Priscila Ortiz Pasuy  
**Secretaria General del Concejo (E)**  
**GAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**  
En su Despacho

Señora Secretaria General:

De conformidad con la Resolución A004, de 17 de mayo de 2019, del Alcalde Metropolitano y la delegación efectuada por el Procurador Metropolitano, mediante Oficio N° 0000096, de 27 de mayo de 2019, en mi calidad de Subprocurador Metropolitano (E), emito el siguiente informe jurídico:

### **Petición**

Mediante Oficio No. GADDMQ-SGCM-2020-1287-O de 01 de abril de 2020, la Abg. Damaris Priscila Ortiz Pasuy, Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito encargada, por disposición del concejal René Bedón, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 473 del COOTAD, solicitó remita para conocimiento de la Comisión, informe legal respecto a la factibilidad de partición del predio No. 1306030, conforme lo requerido por la señora Luz Regina Medina Cuenca.

### **Antecedente**

Mediante Oficio S/N y sin fecha, dirigido al señor Alcalde Metropolitano, la señora Luz Medina Cuenca, señala que es cónyuge sobreviviente del señor Minos Rodrigo Ríos Largo, por lo que solicita se conceda la autorización para la partición extrajudicial del inmueble ubicado en la Manzana J, parroquia Turubamba, de conformidad con lo que dispone el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

### **Informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe**

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0110-O**

**Quito, D.M., 06 de mayo de 2020**

1. Con Oficio No. GADDMQ-AZQ-2020-0554-O de 04 de marzo, la Abg. Mónica Flores Granda, Administradora de la Zona Quitumbe, remitió los informes técnico y legal de la Administración Zonal su cargo
2. Mediante Informe Técnico No. AZQ-UGU-2020-0044, el ingeniero Darío Vélez, Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zona Quitumbe, informa lo siguiente:“(...) La Zonificación que correspondía al lote con número de **Predio 1306030: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, Frente mínimo: 10 m**, determinándose que el lote tiene 150 m<sup>2</sup> según escritura de la Señora Luz Regina Medina Cuenca. Por lo tanto, **NO ES FACTIBLE PARA REALIZAR UN FRACCIONAMIENTO** en dicho predio.”
3. Mediante Memorando No. GADDMQ-AZQ-DAJ-2020-0233-M de 4 de marzo de 2020, suscrito por el Ab. Alejandro Neptalí Zavala Flores, Director Jurídico de la Zona Quitumbe, en su criterio jurídico indicó lo siguiente: “[...] toda vez que mediante el informe Técnico AZQ-GU-2020-0040 , suscrito por el Ing. Darío Vélez, en su calidad de Responsable de la Unidad de Gestión Urbana de la Administración Zonal Quitumbe, ha concluido que: “(...) La Zonificación que corresponde al lote con número de Predio 1306030: Zona: D5 (D304-80) Uso de suelo: (RU3) Residencial Urbano 3 lo que significa que el Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup>, frente mínimo: 10 m, determinándose que el lote tiene 150 m<sup>2</sup> según escritura de la Señora Luz Regina Medina Cuenca. Por lo tanto, **NO ES FACTIBLE PARA REALIZAR UNFRACCIONAMIENTO** en dicho predio”, la Dirección de asesoría jurídica emite Informe legal **DESFAVORABLE SOBRE LA FACTIBILIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO SIGNADO CON EL NRO. 1306030** [...]”.

### **Fundamentos jurídicos**

1. El art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que, en caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenaran que se cite con la demanda, a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo, si de hecho se realiza la partición será nula.

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0110-O**

**Quito, D.M., 06 de mayo de 2020**

2. La Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, en el art. 2, numeral 1), establece como finalidad del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, regular el uso y la adecuada ocupación del suelo y ejercer control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa.
  
3. La Ordenanza Metropolitana N° 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, en su art. IV. 1. 70, numeral 5), establece que se considera como subdivisión a las habilitaciones originadas por partición judicial que pueden generarse en suelo urbano y rural. Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes.
  
4. Mediante Oficio N° 12897 de 22 de abril de 2013, el Procurador General del Estado, ante una consulta planteada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cañar, respecto a si los bienes inmuebles de una sucesión hereditaria que se desea dividir se deben sujetar a las reglas de los lotes mínimos, establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, se pronunció en el siguiente sentido:

“Del artículo 473 del COOTAD, en concordancia con los artículos 470 y 472 del mismo Código, citados en este pronunciamiento, se desprende que el informe favorable del respectivo concejo municipal para que proceda la partición, obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística, y constituye una formalidad habilitante para practicar la partición judicial o extrajudicial de inmuebles ubicados en áreas urbanas.

En atención a los términos de su consulta se concluye que, la partición de bienes inmuebles de una sucesión está sujeta al informe municipal previo que prescribe el artículo 473 del COOTAD, informe que obedece a razones de ordenamiento territorial y planificación urbanística; en consecuencia, a la partición de inmuebles le son aplicables las reglas de lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, según prescribe el artículo 472 de ese Código”.

De igual manera se pronunció respecto a la partición de inmuebles de una sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, señalando que:

“En armonía con lo expuesto, la partición de los inmuebles urbanos que se encuentren en copropiedad por corresponder a sociedad conyugal o sociedad civil o mercantil, requiere

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0110-O**

**Quito, D.M., 06 de mayo de 2020**

el informe municipal al que se refiere el artículo 473 del COOTAD y por tanto se debe adecuar a los lotes mínimos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del respectivo cantón, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código”.

Finalmente, aclaró que la partición judicial o extrajudicial de inmuebles urbanos constituye fraccionamiento urbano solamente cuando dé lugar a la división material del bien raíz en dos o más lotes, en los términos del art. 470 del COOTAD.

### **Análisis y criterio jurídico**

De la revisión del expediente, se establece que el presente trámite se refiere al predio No. 1306030, ubicado en la parroquia Turubamba, cantón Quito, con zonificación D5 (D304-80). De acuerdo con la normativa citada y los informes de la Administración Zonal Quitumbe, se establece que el lote mínimo para subdivisión en el sector es de 300 m<sup>2</sup>, requerimiento que no se cumple en el presente caso, por cuanto el predio No. 1306030 tiene una superficie de 150 m<sup>2</sup>.

En virtud de los informes técnico y legal de la Administración Zonal Quitumbe; y, de la normativa anteriormente expuesta, Procuraduría Metropolitana emite criterio legal desfavorable, para que el Concejo Metropolitano de Quito autorice la partición del predio No. 1306030, ubicado en la parroquia Turubamba, en razón de que no puede cumplir con el requisito y presupuesto material previsto en el régimen jurídico aplicable, en lo referente a lote mínimo, necesario para aprobar subdivisiones de bienes inmuebles en el Distrito Metropolitano de Quito.

Cabe indicar que en los procesos judiciales en los que la pretensión jurídica no implique subdivisión o fraccionamiento de inmuebles, no corresponde al Concejo Metropolitano emitir el informe establecido en el art. 473 del COOTAD. No obstante, esta situación no impide que las autoridades judiciales continúen con el proceso que corresponda en la causa.

De este particular, el Concejo Metropolitano de Quito, comunicará a la señora Luz Regina Medina Cuenca.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

**Oficio Nro. GADDMQ-PM-SAUOS-2020-0110-O**

**Quito, D.M., 06 de mayo de 2020**

*Documento firmado electrónicamente*

Dr. Edison Xavier Yopez Vinueza  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

Referencias:

- GADDMQ-SGCM-2020-1287-O

Anexos:

- LUZ MEDINA.PDF
- STHV-DMGT-2020-0499-O.pdf
- Informe Técnico AZQ-UGU-2020-0044.pdf
- DOC informe jurídico.pdf
- GADDMQ-AZQ-2020-0554-O (1).pdf